

SKUPŠTINA CRNE GORE	
PRIMLJENO:	8. 5 2024. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	09-3/24-1
VEZA:	
EPA:	232 XXVIII
Podgorica, 08. maj 2024. godine	

**Skupštini Crne Gore**

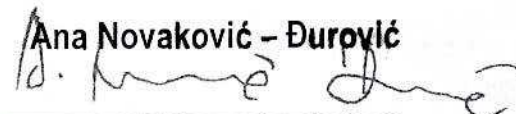
Predsjedniku, gospodinu Andriji Mandiću

Poštovani gospodine Mandiću,

Na osnovu člana 93 stav 1 Ustava Crne Gore i odredaba člana 130 i 131 Poslovnika Skupštine Crne Gore podnosimo **Predlog zakona o Fondu stan za sve.**

**Predlagači:**

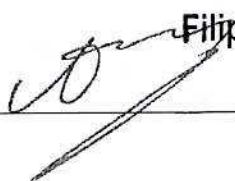
Ana Novaković - Đurović



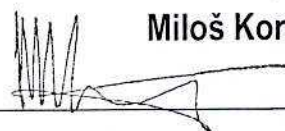
Dritan Abazović



Filip Adžić



Miloš Konatar



## Zakon o Fondu stan za sve

### *Predmet*

#### Član 1

Ovim zakonom uređuje se postupak kupovine prvog stana za građane Crne Gore koji nemaju u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje, način i djelokrug rada Fonda stan za sve (u daljem tekstu: Fond), finansiranje Fonda, kao i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

### *Status i djelokrug rada*

#### Član 2

Osnivač Fonda je Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

Fond ima svojstvo pravnog lica i ima status državnog fonda.

Fond obavlja sljedeće poslove:

- 1) Investira i vodi proces izgradnje stanova i poslovnih prostora na državnom ili opštinskom zemljištu u Crnoj Gori;
- 2) Vodi postupak prodaje stanova i donosi odluku o prodaji stanova građanima koji ispunjavaju uslove, definisane pravilnikom, za kupovinu prvog stana;
- 3) Vodi postupak prodaje poslovnih prostora i donosi odluku o prodaji poslovnih prostora, u skladu sa posebnim pravilnikom.
- 4) Upravlja sredstvima obezbijeđenim za namjenu utvrđenu ovim zakonom i sredstvima dobijenim od prodaje stanova i poslovnih prostora;
- 5) Pruža stručnu pomoć građanima koji, u skladu sa pravilnikom, ispunjavaju uslove za kupovinu prvog stana;
- 6) Donosi godišnji program rada koji sadrži podatke o ciljevima, indikatorima uspješnosti, aktivnostima koje su potrebne za realizaciju ciljeva i licima odgovornim za realizaciju;
- 7) Najmanje jednom godišnje, podnosi Vladi izvještaj o svom radu koji sadrži prikaz izvršavanja zakona i drugih propisa, podatke o realizaciji ciljeva iz programa rada Fonda, ocjenu stanja i mjera koje su preduzete za unaprjeđenje stanja i finansijski izvještaj;
- 8) vrši druge poslove u skladu sa ovim zakonom i statutom Fonda.

### *Javnost rada*

#### Član 3

Rad Fonda je javan.

Javnost rada Fonda obezbjeđuje se na način utvrđen posebnim zakonom i statutom Fonda.

## *Upotreba rodno osjetljivog jezika*

### Član 4

Izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

### *Organi Fonda*

### Član 5

Organi Fonda su Upravni odbor i direktor.

### *Upravni odbor*

### Član 6

Fondom upravlja Upravni odbor, u skladu sa ovim zakonom i statutom Fonda.

Upravni odbor imenuje i razrješava Vlada.

Upravni odbor ima pet članova, i to:

- dva predstavnika Vlade koje predlaže starješina organa državne uprave nadležnog za poslove rada;
- dva predstavnika Skupštine Crne Gore, koje imenuje Administrativni odbor Skupštine Crne Gore i to **jednog** na predlog parlamentarne većine, a jednog na predlog parlamentarne opozicije
- jedan predstavnik Zajednice opština Crne Gore

Upravni odbor ima predsjednika kojeg imenuje i razrješava Vlada, iz redova članova Odbora.

Mandat članova Upravnog odbora traje četiri godine.

### *Nadležnost Upravnog odbora*

### Član 7

Upravni odbor Fonda:

- donosi statut Fonda;
- donosi odluku o prodaji stanova građanima koji ispunjavaju uslove, definisane pravilnikom, za **kupovinu** prvog stana;
- donosi odluku o prodaji poslovnih prostora;
- donosi godišnji program rada i finansijski plan;
- podnosi izvještaj o radu i finansijski izvještaj Vladi;
- donosi opšte akte Fonda i posebne pravilnike kojima se preciznije definišu procedure i rad Fonda;
- imenuje i razrješava direktora Fonda;
- usvaja godišnji izvještaj o finansijskom poslovanju Fonda;
- odlučuje o korišćenju sredstava Fonda;
- predlaže mjere za unapređenje rada Fonda;
- usvaja Plan javnih nabavki i izvještaj o sprovedenim postupcima javnih nabavki i zaključenim ugovorima o javnim nabavkama; i

- obavlja druge poslove utvrđene zakonom.

Upravni odbor donosi odluke većinom glasova ukupnog broja svojih članova ako statutom Fonda za odlučivanje o pojedinim pitanjima nije predviđena druga kvalifikovana većina.

### ***Razrješenje članova i predsjednika Upravnog odbora***

#### **Član 8**

Vlada može razriješiti člana i predsjednika Upravnog odbora Fonda prije isteka mandata:

- na lični zahtjev;
- na predlog subjekata iz člana 6 stav 3 ovog zakona;
- ako postupa suprotno zakonu i aktima Fonda;
- prestankom radnog odnosa, odnosno svojstva koje je bilo osnov za imenovanje;
- izborom na funkciju koja isključuje članstvo u Upravnom odboru; i
- ako je pravosnažnom sudskom odlukom osuđen na bezuslovnu kaznu zatvora u trajanju dužem od šest mjeseci ili kaznu za krivično djelo koje ga čini nedostojnim za obavljanje te dužnosti.

U slučaju iz stava 1 ovog člana imenuje se novi član Upravnog odbora, čiji mandat traje onoliko vremena koliko bi trajao mandat člana na čije mjesto se imenuje.

Imenovanje u smislu stava 2 ovog člana vrši se na način i po postupku utvrđenim ovim zakonom i statutom Fonda.

#### ***Direktor***

#### **Član 9**

Radom Fonda rukovodi direktor.

Direktora Fonda imenuje Upravni odbor na period od četiri godine, na osnovu javnog konkursa.

#### ***Nadležnost direktora***

#### **Član 10**

Direktor Fonda:

- predstavlja, rukovodi i organizuje rad Fonda;
- odgovara za zakonitost i kvalitet njegovog rada;
- predlaže statut, program rada i finansijski plan, izvještaj o radu i finansijski izvještaj, kao i druge odluke Upravnom odboru Fonda;
- izvršava odluke Upravnog odbora;
- vodi proces izgradnje stanova i poslovnih prostora;
- upravlja ljudskim i finansijskim resursima;
- stara se o obezbjeđivanju javnosti rada Fonda;
- odlučuje o ostvarivanju prava iz člana 2 stav 3 alineja 2 ovog zakona;
- obrazuje stručne komisije i radna tijela;
- utvrđuje akt o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Fonda;

- odlučuje o ostvarivanju prava, obaveza i odgovornosti iz rada i po osnovu rada zaposlenih u Fondu, u skladu sa zakonom; i
- vrši druge poslove utvrđene ovim zakonom i statutom Fonda.

### **Razrješenje direktora Fonda**

#### **Član 11**

Upravni odbor može razriješiti direktora Fonda i prije isteka mandata:

- na lični zahtjev;
- ako postupa suprotno zakonu i aktima Fonda;
- ako nestručno ili nesavjesno obavlja poslove za koje je imenovan i time nanese štetu Fondu;
- ako zbog duže odsutnosti ili spriječenosti za rad ne može da obavlja poslove za koje je imenovan;
- ako zaključi pravni posao koji dovodi do konflikta interesa;
- ako organizuje zaposlene u političke, odnosno religijske svrhe;
- ako je pravosnažnom sudskom odlukom osuđen za krivično djelo koje ga čini nedostojnim za obavljanje te dužnosti; i
- ako se tokom mandata utvrdi da ne ispunjava uslove za obavljanje poslova za koje je imenovan.

### **Stručni poslovi**

#### **Član 12**

Radi obavljanja stručnih, administrativnih, pravnih, ekonomskih i drugih poslova Fond organizuje sektore.

Na prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih u Fondu primjenjuju se propisi o državnim službenicima i namještenicima.

### **Statut**

#### **Član 13**

Fond ima statut kojim se uređuje: naziv, sjedište i adresa Fonda, djelatnost Fonda, djelokrug rada Upravnog odbora i direktora, postupak razrješenja Upravnog odbora i direktora i druga pitanja od značaja za rad Fonda.

Saglasnost na statut Fonda daje Vlada.

### **Finansiranje**

#### **Član 14**

Sredstva za rad Fonda obezbjeđuju se iz:

- budžeta Crne Gore;
- prodaje stanova građanima koji ispunjavaju uslove, definisane pravilnikom, za kupovinu prvog stana;
- prodaje poslovnih prostora;
- donacija, poklona; i
- drugih izvora, u skladu sa zakonom.

## *Pokretanje postupka za kupovinu stana i poslovnog prostora*

### **Član 15**

Zahtjev za pokretanje postupka za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana iz člana 2, stav 3, alineja 2 ovog zakona (u daljem tekstu: zahtjev) podnosi građanin, odnosno građanka Crne Gore koji nemaju u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje.

Postupak i način kupovine poslovnog prostora iz člana 2, stav 3, alineja 3 ovog zakona biće definisan posebnim pravilnikom.

Pravilnik kojim se precizno definiše sadržina zahtjeva, potrebna dokumentacija, kao i uslovi za kupovinu stana i poslovnog prostora iz člana 2, stav 3, alineja 2 i 3 će biti donijet u roku od 90 dana od dana donošenja ovog zakona.

### ***Dostavljanje dokumentacije***

### **Član 16**

Uz zahtjev se, osim dokumentacije definisane posebnim pravilnikom iz člana 15 stav 3, obavezno dostavlja:

- potvrda, tj. dokaz o državljanstvu Crne Gore;
- dokaz da podnosilac zahtjeva nema u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje.

Posebnim pravilnikom iz člana 15 stav 3, biće definisane prioritetne grupe i dokumentacija kojom se to potvrđuje u cilju ostvarivanja prava iz člana 2, stav 3, alineja 2 ovog zakona.

Dokazi iz stava 1 i 2 ovog člana pribavljaju se od strane nadležnih organa Crne Gore.

### ***Ispunjenost uslova za ponošenje zahtjeva***

### **Član 17**

Odluku o ispunjenosti uslova za podnošenje zahtjeva, tj. validnosti podnijetih zahtjeva, donosi direktor Fonda.

U slučaju da su ispunjeni uslovi za podnošenje zahtjeva, definisani ovim zakonom i posebnim pravilnikom iz člana 15 stav 3 ovog zakona, direktor Fonda donosi pozitivnu odluku o ispunjenosti uslova i o tome obavještava Upravni odbor Fonda.

U slučaju da uslovi za podnošenje zahtjeva, definisani ovim zakonom i posebnim pravilnikom iz člana 15 stav 3 ovog zakona, nisu ispunjeni direktor Fonda će donijeti odluku o odbijanju.

### ***Nadležni organi za odlučivanje***

### **Član 18**

O zahtjevima koji ispunjavaju uslove na osnovu člana 17 stav 2 odlučuje Upravni odbor Fonda, formira rang listu u skladu sa odredbama ovog zakona i posebnog pravilnika iz člana 15 stav 3 ovog zakona i donosi rješenja o prodaji stanova.

Odluku o prodaji poslovnih prostora donosi Upravni odbor Fonda u skladu sa odredbama ovog zakona i posebnog pravilnika iz člana 15 stav 3 ovog zakona.

Protiv rješenja iz stava 1 ovog člana može se podnijeti žalba nadležnom Ministarstvu, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

O žalbi iz stava 3 ovog člana odlučuje Ministarstvo, u skladu sa zakonom.

### ***Nadzor***

#### **Član 19**

Nadzor nad zakonitošću rada Fonda vrši Ministarstvo.

Nadzor nad primjenom ovog zakona vrši organ državne uprave nadležan za poslove uprave.

### ***Imenovanje Upravnog odbora***

#### **Član 20**

Upravni odbor Fonda imenovaće se u skladu sa ovim zakonom u roku od 45 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### ***Stupanje na snagu***

#### **Član 21**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

# OBRAZLOŽENJE

## I USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list Crne Gore“, br. 1/07 i 38/13), kojom je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom uređuju i druga pitanja od interesa za Crnu Goru.

## II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Predloženim zakonom uspostavlja se Fond stan za sve, radi omogućavanja kupovine prvog stana za građane Crne Gore, koji nemaju u svom vlasništvu stan ili nekretninu za stanovanje.

Kupovina stana za građane u Crnoj Gori je u poslednjih nekoliko godina postala luksuz, posebno ako uzmemo u obzir stalni rast cijena nekretnina na tržištu. Procjene Udruženja podstanara ukazuju da u Crnoj Gori živi preko 40 000 porodica bez stambenog prostora, a od tog broja 30 000 porodica živi podstanarskim načinom života. Veliki broj građana, posebno mladih, je primoran da mijenja mjesto prebivališta, usljed neravnomjernog regionalnog razvoja i stoga su primorani da u drugim gradovima iznajmljuju nekretnine u kojima će živjeti. Iznajmljivanje nekretnina na tržištu iznosi danas i do 500/600 eura, a svjedoci smo da plate u Crnoj Gori nijesu dovoljne da bi se, u ovim slučajevima, pored iznajmljivanja stanja omogućio pristojan život.

Prema podacima MONSTAT/a iz trećeg kvartala 2023. godine, prosječna cijena kvadratnog metra u Crnoj Gori iznosi 1650 eura. Ovi podaci potvrđuju trend stalnog rasta cijene nekretnina u Crnoj Gori, i nemogućnost velikog broja građana da, u ovim okolnostima kupe prvi stan.

Ove godine, Vlada Crne Gore obustavila je realizaciju projekta 1000 plus, na osnovu kojeg je stambeno pitanje pod povoljnim uslovima u proteklih desetak godina riješilo oko 4.000 crnogorskih građana. Stoga, trenutno u državi ne postoji program, akcija, niti sistemsko rješenje kojima se građanima olakšava kupovina prvog stana.

Izostanak sistemskog pristupa u rješavanju stambenog pitanja u Crnoj Gori ima brojne posljedice po društveni i ekonomski razvoj. Crna Gora ostaje zemlja u kojoj najveći broj mladih do 30 godina živi sa roditeljima, usljed ovakvih okolnosti tj. nemogućnosti da priušte sopstveni stambeni prostor. Ovaj trend negativno utiče na osamostaljivanje mladih ljudi, preuzimanje odgovornosti za samostalni život, pa posljedično i na njihovu aktivnost na tržištu rada. Pored toga, negativan trend odnosi se i na odlazak mladih iz zemlje. Upravo zbog ograničenja za kupovinu stana, izostanka sopstvene nekretnine koja bi ih vezala za zemlju i podstakla na aktivan rad, mladi u velikom broju napuštaju Crnu Goru, koja postaje zemlja sa stanovništvom koje, prema poslednjim podacima MONSTAT-a, ubrzano stari.

Mladi parovi često, iz ovih razloga odlažu zasnivanje porodice. To, izmedju ostalog, za posljedicu ima činjenicu da Crna Gora već nekoliko godina bilježi negativan prirodni priraštaj.

Ovaj problem dodatno otežava uslove života ranjivim grupama. Lica sa invaliditetom, pored niza prepreka i sistemskih problema u društvu, nijesu prepoznati kao kategorija kojoj bi se omogućila podrška-olakšani uslovi



prilikom kupovine stana. Slična situacija je i sa ženama žrtvama nasilja, starim licima, porodicama sa djecom sa smetnjama u razvoju.

Kako konsultovanje stručne javnosti iz tržišta nekretnina ukazuje da u dogledno vrijeme neće doći do pada cijene nekretnina, država je u obavezi da pokrene sistemsko rješenje kojim će se građanima omogućiti rješavanje stambenog pitanja pod povoljnijim uslovima. Rješenje posebno treba da tretira podstanare, i ranjive kategorije društva.

Prvi korak ka rješavanju ovog pitanja je formiranje posebnog, državnog Fonda stan za sve. Fond ima status pravnog lica, a osnivač Fonda je Vlada.

Predloženim Zakonom, pored statusa, utvrđuju se djelokrug rada, organi Fonda, javnost rada, interni akti, finansiranje, te pravni osnov za pokretanje postupka za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana.

### **III USAGLAŠENOST SA PRAVNOM TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA**

Ne postoje primarni i sekundarni izvori prava EU sa kojim bi se predlog zakona mogao uporediti i vršiti njegovo usklađivanje.

### **IV OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH POSTULATA**

**Članom 1** definiše se predmet zakona, tj. šta uređuje Zakon o Fondu stan za sve.

**Član 2** definiše status i djelokrug rada. Ovim članom se definiše država Crna Gora kao osnivač Fonda i preciziraju poslovi koje obavlja Fond.

**Članom 3** se definiše javnost rada Fonda kao jedan od osnovnih postulate u radu.

**Član 4** definiše upotrebu rodno osjetljivog jezika.

**Član 5** definiše organe Fonda.

**Članom 6** se precizira postupak kako se imenuje i razrješava Upravni odbor i predsjednik Upravnog odbora Fonda. Takođe, ovim članom se definiše i sastav Upravnog odbora i dužina mandata članova Upravnog odbora Fonda.

**Član 7** definiše nadležnosti Upravnog odbora Fonda i način donošenja odluka.

**Član 8** precizira način razrješavanja člana i predsjednika Upravnog odbora Fonda prije isteka mandata.

**Članom 9** se definiše način imenovanja direktora Fonda i trajanje mandata.

**Član 10** definiše nadležnosti direktora Fonda.

**Član 11** precizira način razrješavanja direktora Fonda prije isteka mandata.

**Članom 12** precizira se obavljanje stručnih poslova kroz organizovanje sektora u okviru Fonda. Takođe, definiše se primjena propisa o državnim službenicima i namještenicima na zaposlene Fonda.

**Član 13** propisuje donošenje Statuta Fonda.

**Član 14** definiše način finansiranja Fonda.

**Članom 15** se precizira način pokretanja postupka za kupovinu stana i poslovnog prostora.

**Članom 16** definiše se postupak dostavljanja dokumentacije potrebne za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana i poslovnog prostora.

**Član 17** propisuje donošenje odluke o ispunjenosti uslova za podnošenje zahtjeva za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana i poslovnog prostora.

**Članom 18** definiše se način odlučivanja o zahtjevima koji ispunjavaju uslove za ostvarivanje prava za kupovinu prvog stana i poslovnog prostora.

**Član 19** propisuje nadzor nad zakonitošću rada Fonda, kao i nadzor nad primjenom ovog zakona.

**Član 20** propisuje vremenski rok u kome će se, po stupanju na snagu ovog zakona, imenovati Upravni odbor Fonda.

**Članom 21** definiše se vrijeme i način stupanja na snagu ovog zakona.

#### **V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog Predloga zakona potrebno je obezbijediti sredstva u Budžetu, za potrebe osnivačkog kapitala Fonda.